



---

# 2020年

# 天津市房地产市场分析报告

---

中指研究院·天津分院

2021年01月

VISIT...

LANZAROTE  
*Caliente*.COM

# 目录 CONTENTS

01

## 十大关键词

对2020年房地产市场大事件的梳理，精选出以下十大房地产市场热词并加以点评。

02

## 政策精编

精选全国政策及天津政策，分析说明出台政策的背景、影响及未来政策动向。

03

## 住宅市场

量价分析天津住宅市场近几年的走势，探究背后原因。

04

## 宅地市场

量价分析天津宅地市场近几年的走势，深入挖掘其中规律。

05

## 趋势展望

结合2020年天津住宅市场及宅地市场的表现，展望未来一段时间的市场走势。

01

十大关键词

## 十大关键词

2020年，我国房地产市场运行整体保持平稳，疫情来袭对于各行各业都是不平凡的一年，岁末回首，中国房地产市场也顶住了“黑天鹅”的冲击恢复增长，我们发现不变的是房住不炒的政策定位、城市抢人的热度、持续分化的房价表现，这些在未来仍然不会改变；变的是应对疫情的营销创新、适应监管新规的战略调整和规范发展的经营优化，而这些改变也将持续影响未来。



02

政策精编-全国

# 定调2021年：房住不炒，因地制宜、多策并举，平稳健康发展

2016 提出坚持“房子是用来住的、  
不是用来炒的”的定位

2018 强调因城施策、分类指导，  
夯实城市政府主体责任

2019 重申“房住不炒”，全面  
落实因城施策

2017 建立多主体供应、多渠道保障、  
租购并举的住房制度

2020 “房住不炒”，因地制宜、  
多策并举

## 定调2021年

宏观政策要保持连续性、稳定性、可持续性；  
解决好大城市住房突出问题。  
要坚持**房住不炒，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展**；  
高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，租购同权。

**中指点评：**2016年年底的中央经济工作会议首次提出“房住不炒”；今年4月17日召开的中共中央政治局会议重提“房住不炒”；“十四五”规划明确表示，坚持“房住不炒”定位，这已成为未来5年的房地产调控定调，促进房地产市场健康稳定发展。

## 2020年疫情未改变楼市”房住不炒、因城施策”调控基调

### 调控基调

**房子是用来住的，不**  
**是用来炒的**  
**房地产市场平稳健康**  
**发展**

- 4月17日，中共中央政治局召开会议，会议强调要**坚持房子是用来住的、不是用来炒的**的定位，促进房地产市场平稳健康发展。
- 5月22日，两会重申坚持**房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策**，促进房地产市场平稳健康发展。
- 7月24日，房地产座谈会，牢记“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，坚持**不将房地产作为短期刺激经济的手段**，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策。
- 11月，十四五规划，再此强调**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策**，促进房地产市场平稳健康发展。
- 12月，中央政治局会议强调**促进房地产市场平稳健康发展**。中央经济工作会议，**强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举**，促进房地产市场平稳健康发展。要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步实现租购同权，规范发展长租房市场。

**中指点评：**对于房地产市场来说，2020年中央调控力度不放松，即使是在疫情最为严重的一季度，仍坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位不变，银保监会、央行、住建部等中央部委多次召开会议强调保持楼市调控政策的连续性和稳定性。7月以来，受热点城市房价、地价的不稳定预期增加影响，中央多次召开会议强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，确保房地产市场平稳健康发展。



## 金融监管强化，房企面临“三道红线”压力

### 上半年信贷政策较为宽松，三次降准、两次降息，公开市场操作频繁

- 2020年初，面对新冠肺炎疫情集中爆发、经济的下行压力，中央加大逆周期调节力度，强调积极的财政政策更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，保持流动性合理充裕。上半年共进行3次降准、2次降息，并多次通过公开市场操作释放流动性，货币环境整体表现较为宽松。

#### 三次降准

3次降准  
释放总资金1.75亿元

#### 两次降息

- 1年期LPR下调30个基点至3.85%
- 5年期以上LPR下调15个基点至4.65%

#### 公开市场操作

- 下调逆回购利率
- 中期借贷便利操作中标利率全年下调
- TMLF中标利率下调至2.95%

### 下半年融资收紧：央行对房企设置“三道红线”，银行房地产贷款设限

- 8月，重点房地产企业座谈会提出在重点房地产企业试行资金监测和融资管理规则，即三道红线。
- 12月，央行和银保监会发布管理制度，银行业金融机构房地产贷款占比、个人住房贷款占比超出管理要求的，需要按期调整。



**中指点评：**房地产是一个资金密集型行业，很多房企都是高杠杆、高负债运转。三道红线融资新规以及银行房地产贷款设限，有利于避免房地产行业发生系统性金融风险；未来，房企应适应监管新规，将财务杠杆控制在合理水平，在规模、利润和杠杆之间寻求平衡。展望2021年，房地产融资监管持续趋紧，融资增速将有所放缓，同时，房地产企业投资和规模扩张的速度将进一步降低，业绩增速或将进一步放缓。



## 中央定调：租购并举，“租售同权”时代或来临

图：2020年12月中央经济工作会议关于租购并举的内容

### 权利

- ◆16日至18日中央经济工作会议中提出逐步使租购住房在享受**公共服务上具有同等权利**，**医疗、教育等**公共服务上的同权政策将进一步完善；

### 土地

- ◆土地供应量增加，明确**单列租赁住房用地计划**，区别于商品住宅用地，租赁住房用地类型更加丰富，**国有建设用地、集体建设用地、企事业单位自有闲置土地**齐发力，扩大增量和盘活存量，租赁市场的**土地供应将有明显放量**。

### 主体

- 参与主体更加多元，**国有企业积极入场**，降低租赁住房税费负担，将一定程度上解决企业盈利难问题，民营企业的参与积极性也将进一步提振。**租金保持在合理水平**，更有效地发挥租赁住房的保障功能。

图：部分省市关于住房租赁相关政策

**北京：**《关于规范管理短租住房的通知》

**武汉：**《武汉市住房租赁市场发展专项资金管理办法》

**西安：**《西安市住房租赁企业信用信息管理办法》

**深圳：**《深圳市住房和建设局关于切实规范住房租赁企业经营行为的紧急通知》

**重庆：**租金必须纳入监管账户

**东莞：**《东莞市人民政府关于拓展优化城市发展空间加快推动高质量发展的若干意见》

**广州：**《广州市黄浦区广州开发区加快培育和发展的住房租赁市场工作方案》

**海南：**《关于支持和规范住房租赁市场发展的通知》

**中指点评：**近期会议对租赁市场相关篇幅明显增多，大城市由于住房供需矛盾突出，房价上涨压力较大，想要解决住房突出问题，需要供应端从源头增加土地供应，增加有效房源，租赁住房作为保障性住房的重要组成部分，未来租赁市场将获得更大力度的支持，预计政策将不断完善和细化，租赁市场的监管将常态化、制度化。

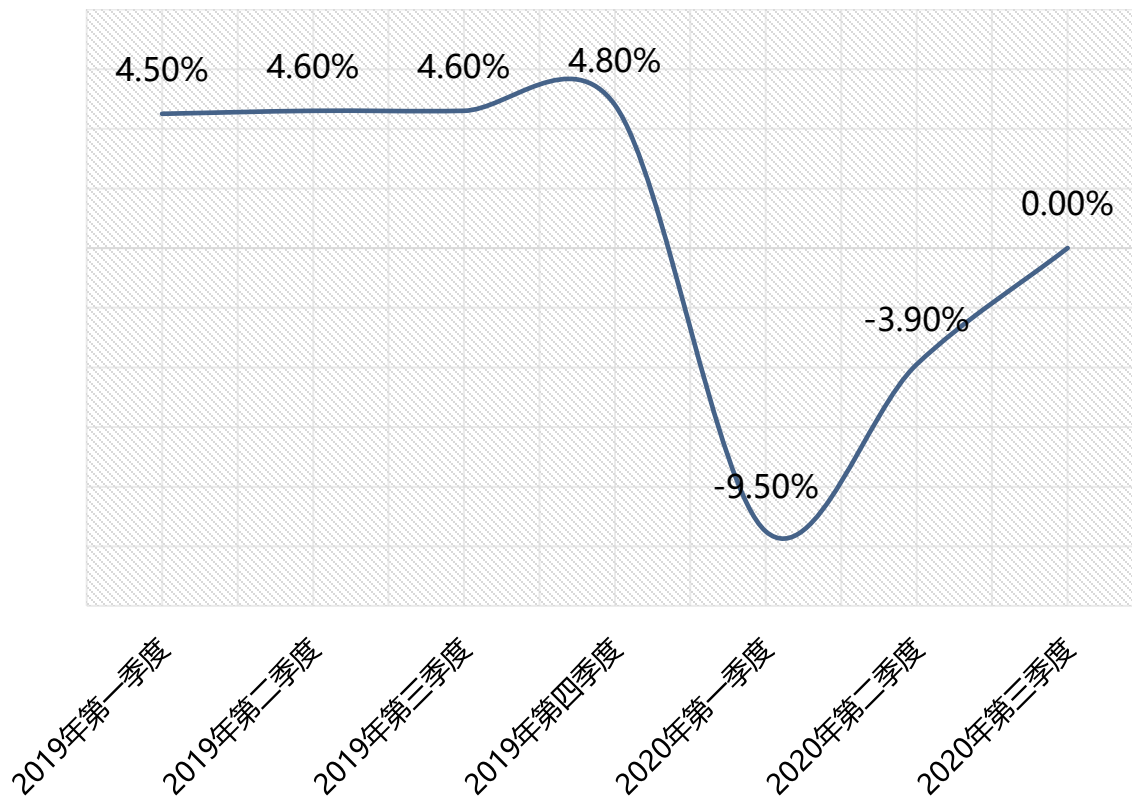


# 02

## 政策精编-天津

# 经济发展：前三季度GDP10520亿元，总额首度跌出前十

图：2019-2020年天津GDP增速情况



- 根据地区生产总值统一核算结果，2020年前三季度天津地区生产总值为10095.43亿元，降幅虽进一步收窄，但增长相对缓慢。其中，第一产业增加值为128.90亿元，同比下降3.1%，比上半年收窄5.5个百分点；第二产业增加值为3353.82亿元，同比增长0%；第三产业增加值为6612.71亿元，同比增长0.1%。

- 2020年前3季度天津因疫情与经济转型双重影响下天津GDP增长相对缓慢，且GDP总额首度跌出GDP排名前十，被苏州、成都、杭州、南京、以及疫情严重区武汉所超过。

2020年三季度主要城市GDP总额（亿元）



## 城市规划：首次提出“滨城”概念，滨海新区市场活力将被进一步激发

### 天津将打造“津城”“滨城”双城发展格局

所谓“津城”，是指天津中心城区。所谓“滨城”，是指天津滨海新区。根据建议，天津将“按照城市标准规划建设滨海新区”，未来，“津城”现代服务功能明显提升，形成若干现代服务业标志区，“滨城”城市综合配套能力显著增强，生态、智慧、港产城融合的宜居宜业美丽滨海新城基本建成，合理分工、功能互补、协同高效的空间布局更加优化。2035年，“津城”“滨城”双城格局全面形成。

**人口：**根据远景规划，到2049年，天津中心城区将增加160万人口，而滨海新区要增加170万人口。

**产业：**滨海新区政府提出：鼓励产城融合发展，对新型产业用地给出了专门的政策。健全长期租赁、先租后让、弹性年期供应等，强化容积率与土地出让价格等方面政策支持，推动不同产业用地合理转换……

**基建：**加快建设B1、Z2、Z4线，启动建设一批延伸线、接驳线等轨道交通支线，畅通城市交通网络；滨海新区要加强快速交通联系，实现同城化。构建“津城”“滨城”间城市轨道快线系统，形成20分钟直达轨道线网。

**核心：**滨海新区的城市格局已经确定：一主两副六组团；核心区域中心商务区。提出：盘活于家堡、响螺湾等空置楼宇和闲置土地，加快项目集聚，打造城市核心区。



03

## 天津楼市大事件

### 人才引进

3月

- 3月12日，天津市人力资源和社会保障局官网发布了：市人社局、市公安局、市教委《关于优化调整技能型人才引进工作的通知》，对技能型**人才的落户条件进行放宽调整**。5月技能型**人才落户条件再放宽，企业可自主评定职工职业技能等级**；
- 3月印发《天津市支持重点平台服务京津冀协同发展的政策措施（试行）》，以**天津滨海中关村科技园、宝坻京津中关村科技城**为试点放宽落户与购房政策；6月滨海新区对北京转移来津项目的员工购房、落户政策再放宽。

### 积分落户

6月

- 3月30日，2020年天津市居住证积分落户将不设总量限制，每一期将根据最低积分落户分值线，确定拟落户名单。6月22日，天津2020年第一期积分落户人员名单公布，**共落户14630人，创下天津积分落户人数的最高值**。

### 房住不炒

8月

- 8月10日，天津市人民政府印发了关于落实国务院《政府工作报告》重点工作任务分工的通知。其中定调了天津下半年的**楼市、落户、金融、教育等政策**，对于楼市定调**“房住不炒”**基调；
- 8月3日，天津市印发《天津市关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的若干措施》。改革措施**涉及落户政策、晋升通道、医疗和教育保障、基层一线人员奖励激励办法等**。

### 官方辟谣

11月

- 面对2020年整体沉闷的天津市场，频频传出天津将取消限购的传闻，但随后官方均出面辟谣，表示天津不会取消或放开限购：10月24日，一则“放开限购”的消息近乎刷屏，但随后**此后天津市发改委、住建委均表示：上述传言皆不实**；11月12日，一张天津房管局签约系统已更改的图片刷屏，从户籍选项可以看出，除了本市、外省、港澳台、境外，还有外省单位迁入以及外省（重点支持人员购房），疑似放开外地人员在津购房，随后12月14日，天津市住房和城乡建设委员会主任蔡云鹏表示：**天津不会取消或放开限购**

### 海河英才再升级

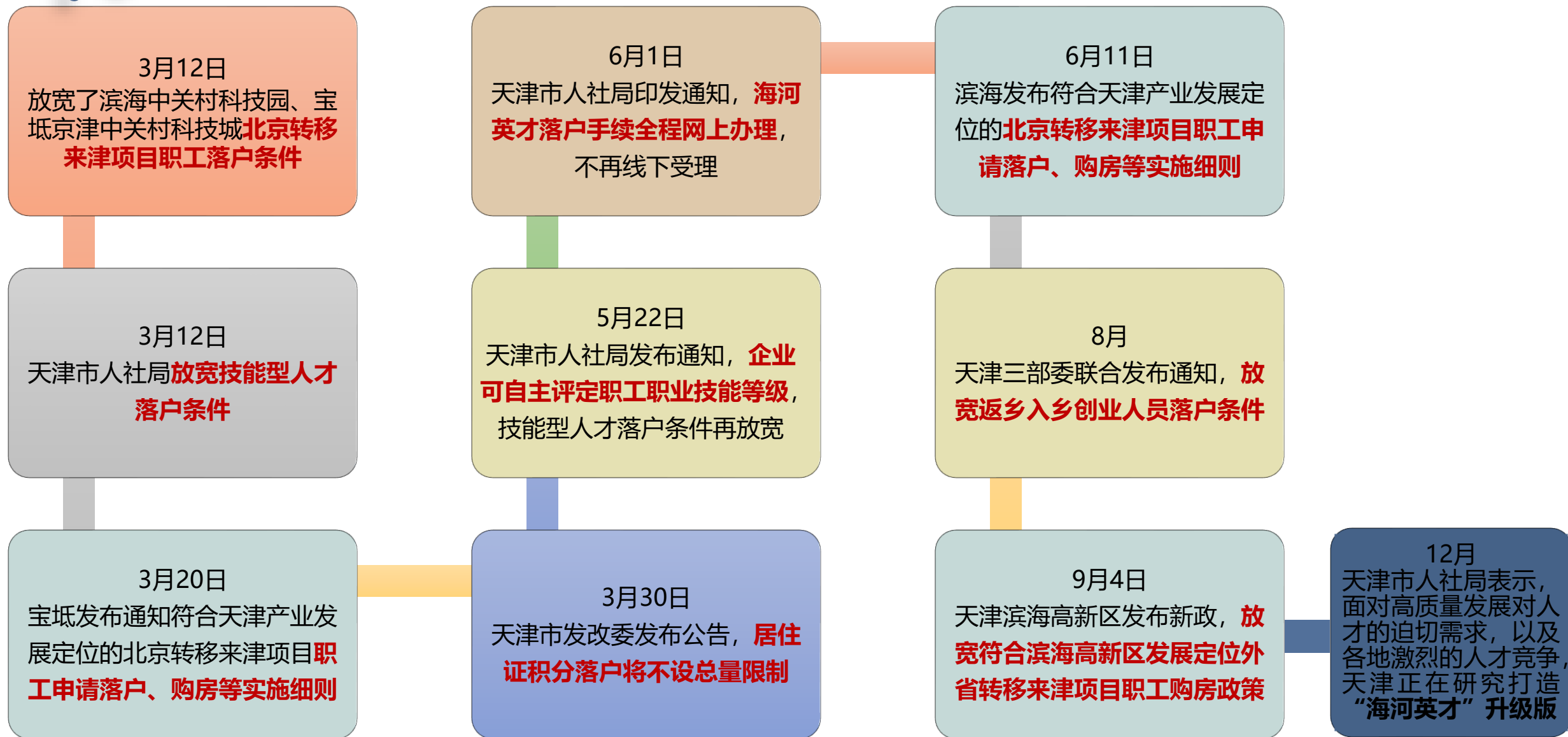
12月

- 天津市人社局表示，面对高质量发展对人才的迫切需求，以及各地激烈的人才竞争，天津正在研究打造“海河英才”升级版，在持续落实好现有政策的同时，重点从4个方面创新政策、完善措施**1、实行更加开放有力的引进政策2、加大青年人才培养力度4、完善人才服务保障措施**。





## 持续深化海河英才计划，多举措放宽人才落户

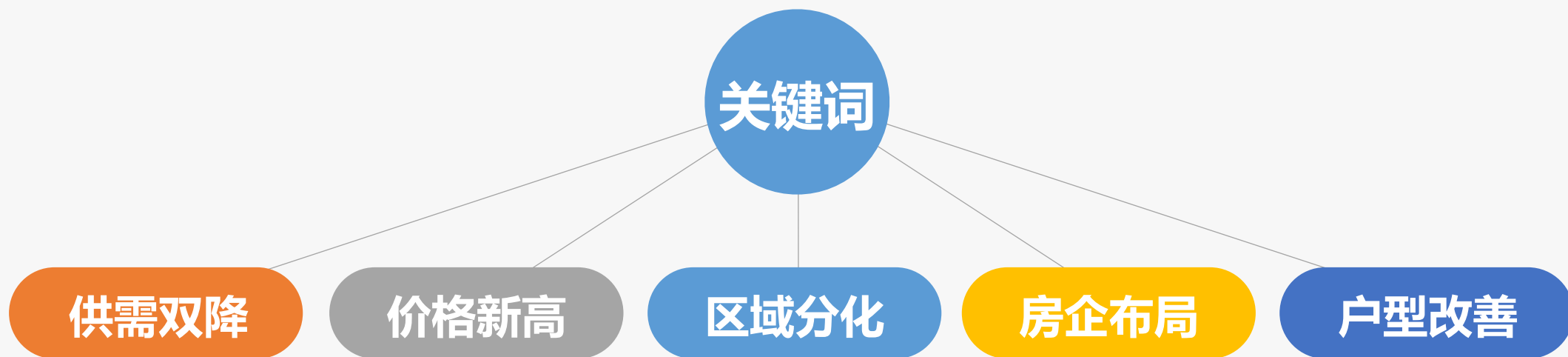


# 03

## 住宅市场



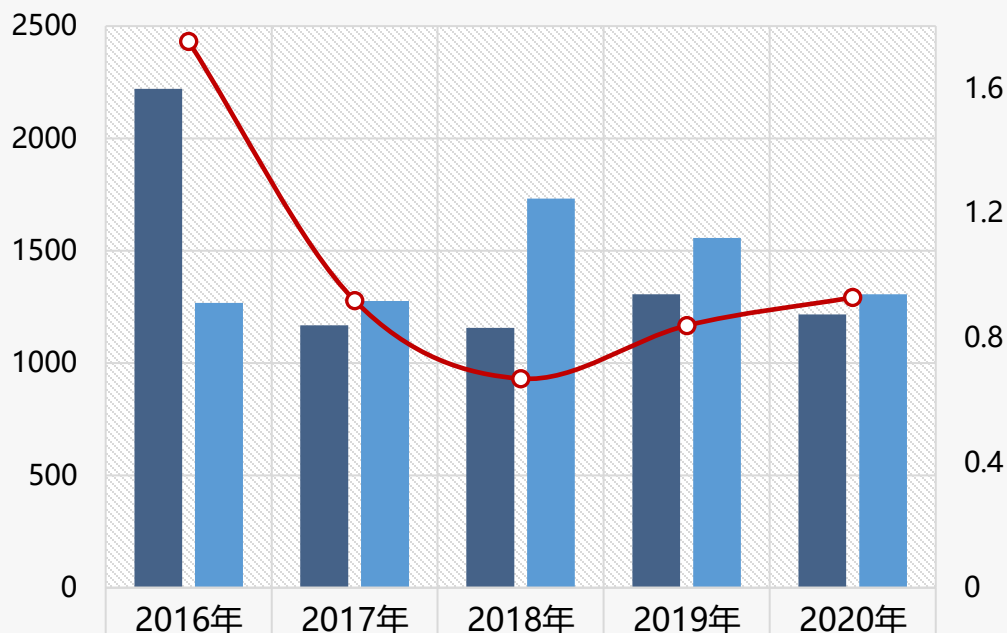
2020年受疫情影响，年初住宅市场供需陷入近2个月的“停滞期”，而在疫情出现缓解期后，天津作为大型城市疫情下表现出较强韧性，市场迅速升温并于6月达到高峰，随后进入调整阶段，9月伴随着“金九”的到来，供应提前放量，成交也有所上升，年末各大房企进入冲刺阶段，市场出现“翘尾”，成交达全年峰值；分区域来看，市区少、滨海稳、环城、远郊平分秋色的格局已经形成；尽管有疫情的影响的，但天津住宅价格涨幅已超去年，同比增长4.7%，突破16000元/平方米。



## 全市住宅供需：供需双降，销供比连续三年上升，库存压力减小

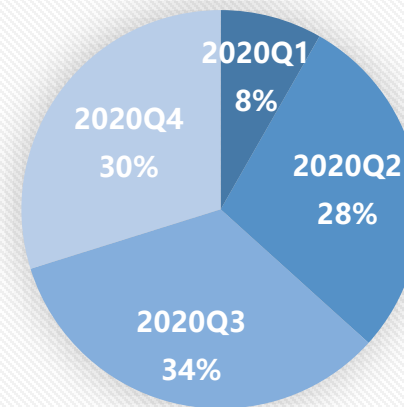
- **供应面积**：供应1306万平方米，同比下跌16个百分点；分季度来看，除一季度受疫情影响供应较少外，其他各季度供应均在30%左右；
- **成交面积**：成交1216万平方米，同比下跌7个百分点；分季度来看，除一季度受疫情影响成交较少外，其他各季度成交均在30%左右；
- **销供比**：全年销供比0.93，基本实现供需平衡，连续3年改善，为近3年最接近“1”的年份。

### 近五年天津商品住宅供需面积

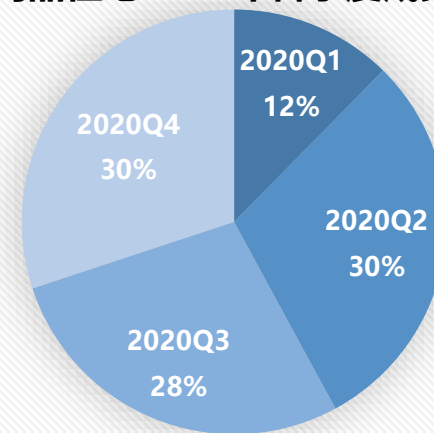


|            |         |         |         |         |         |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 销售面积(万㎡)   | 2220.22 | 1168.25 | 1156.53 | 1306.08 | 1215.94 |
| 批准上市面积(万㎡) | 1267.11 | 1275.92 | 1731.2  | 1557.01 | 1306.17 |
| 销供比(月)     | 1.75    | 0.92    | 0.67    | 0.84    | 0.93    |

### 天津商品住宅2020年各季度供应面积占比



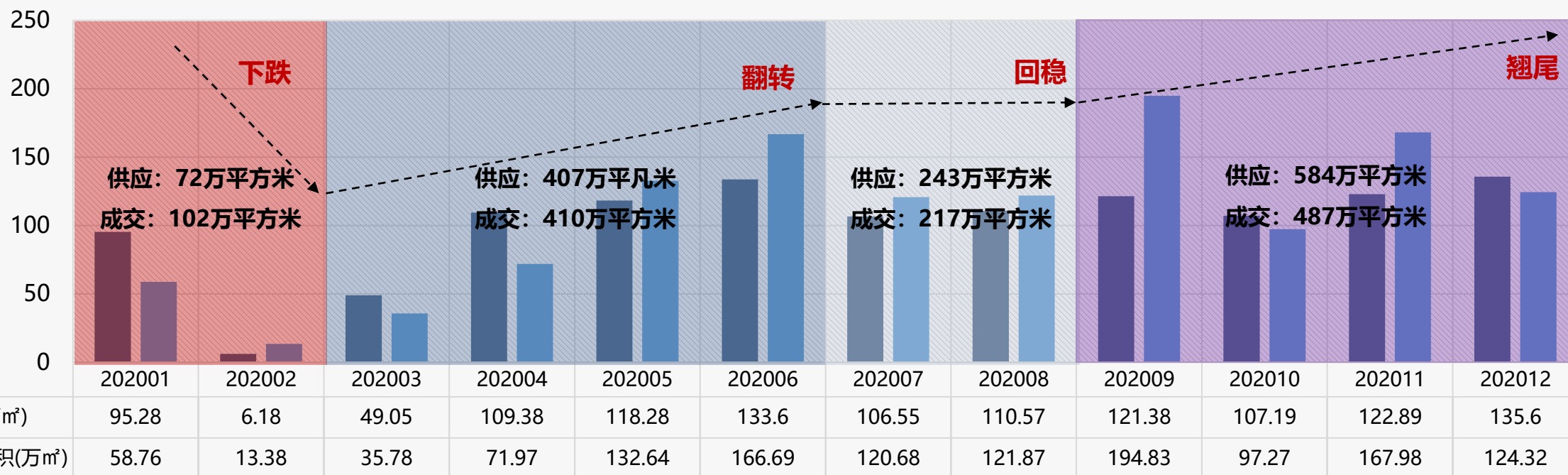
### 天津商品住宅2020年各季度成交面积占比



# 全市住宅供需：呈现“下跌-翻转-回稳-翘尾”走势

- **供应面积：**天津住宅市场受疫情影响，开局遇冷，疫情后供应面积逐月增长至6月年中冲刺，7、8月进入调整阶段，此后开启“金九”促销季，供应提前放量，9月份供应达到全年峰值，年末房企进入全年冲刺阶段，11、12月再现供应小高峰；
- **成交面积：**成交面积基本与供应面积走势保持一致，上半年受疫情抑制的购房需求逐渐释放，成交面积一路走高，7、8月短暂调整后，受“金九”促销影响，9月成交面积再度拉升，年末房企进入业绩冲刺，成交现“翘尾”，12月成交达全年的峰值。
- **全年供需呈现“下跌-翻转-回稳-翘尾”走势。**

2020年各月天津商品住宅供需面积



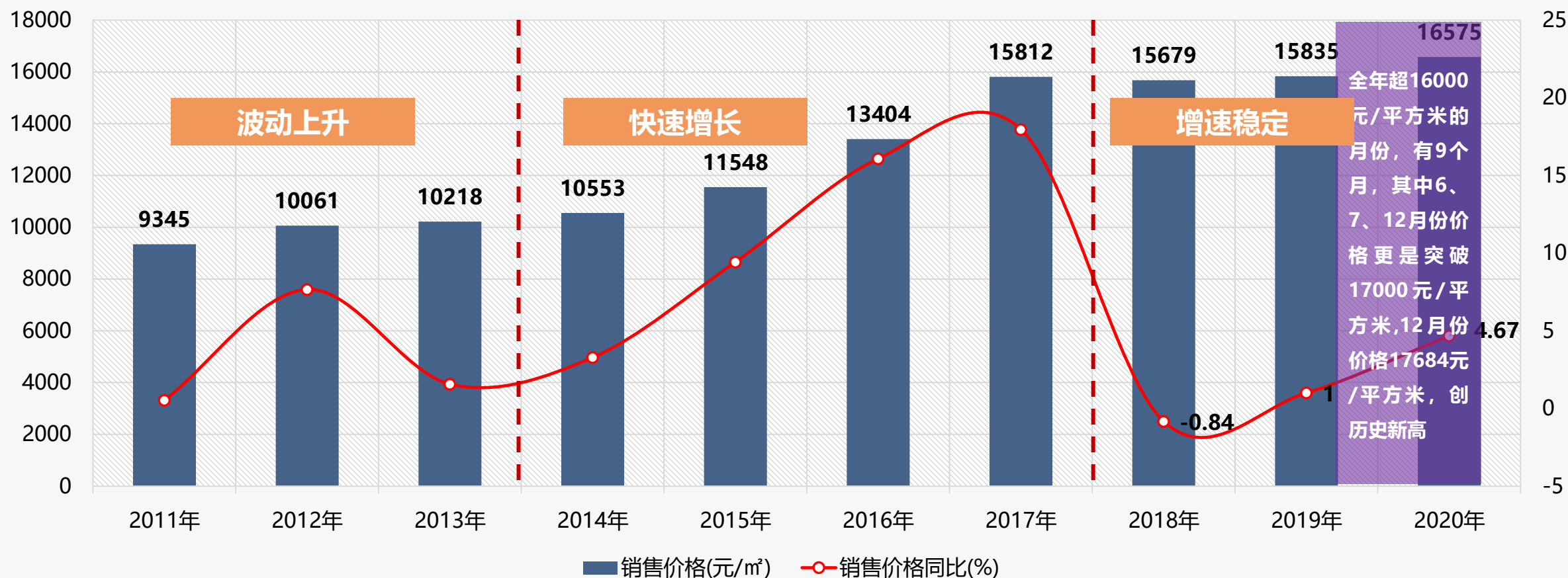


04

## 全市成交价格：成交均价站在16000元/平方米之上，增速控制在5%的合理范围内

- 2020年天津商品住宅成交均价为16575元/平方米，相较于去年上升4.67%，首次突破16000元/平方米，但仍没有超过5%的增长幅度；
- 长期来看，天津住宅成交价格呈现出“波动上升-快速增长-增速稳定”趋势，在国家及天津政府的宏观调控下，价格尽管较去年有所增长，但仍处于稳定可控时期。

近十年天津商品住宅的成交均价

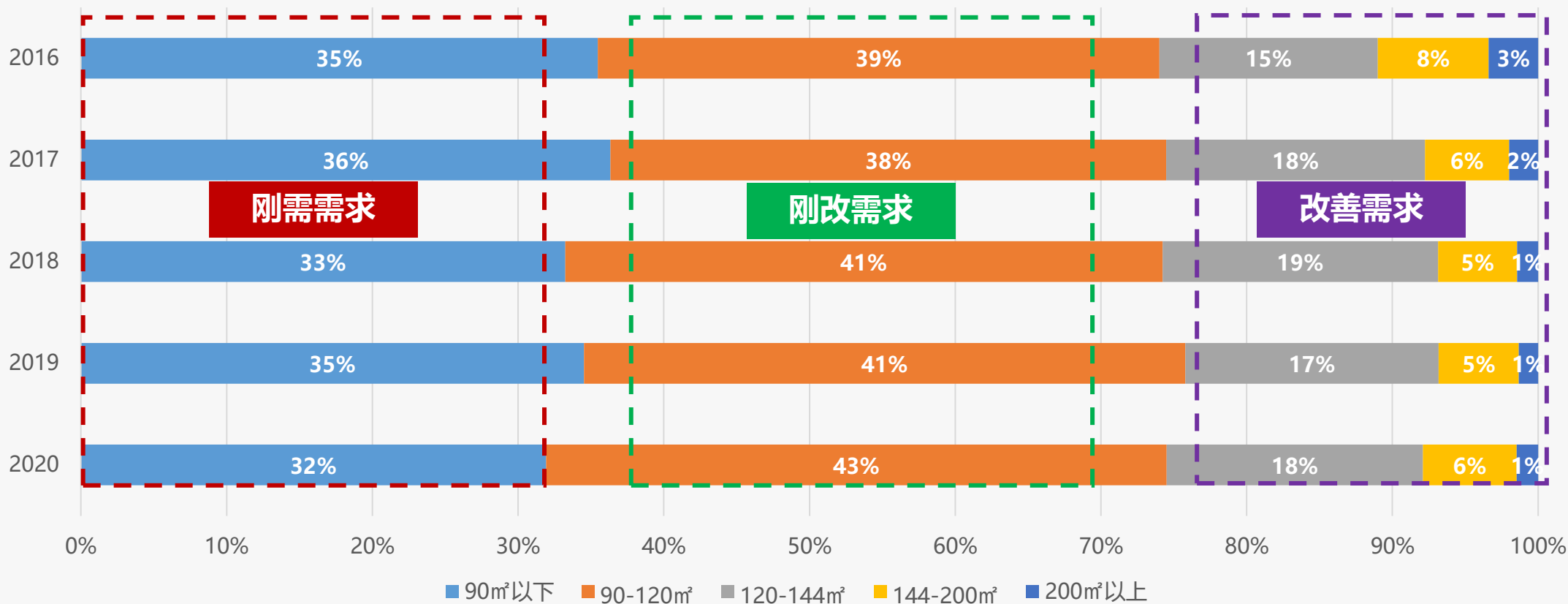




## 全市成交结构：刚需、刚改需求仍是主流需求，改善性住宅需求积极释放

- 市场主流需求仍聚焦90平方米的刚需户型产品和90-120平方米刚改户型产品，两者2020年成交占比分布为32%，41%，相较于去年分别下跌3%，和上升2%，从各月成交套数来看，年末出现“翘尾”成交套数达到全年最高；
- 从改善户型占比变化上看，144平方米以上户型的成交套数占比较2019年有所提升，由23%上升至25%，

近五年天津商品住宅成交面积段分布走势



| 时间     | 成交套数  |
|--------|-------|
| 202001 | 9125  |
| 202002 | 654   |
| 202003 | 4622  |
| 202004 | 10827 |
| 202005 | 11832 |
| 202006 | 13310 |
| 202007 | 10869 |
| 202008 | 11810 |
| 202009 | 14052 |
| 202010 | 11245 |
| 202011 | 13163 |
| 202012 | 13413 |

# 项目排行榜：未来城夺得套数榜、金额榜冠军，天成和平里均价第一



## 2020年商品住宅销售套数排行榜

| 排名 | 项目名    | 区域   | 销售套数 |
|----|--------|------|------|
| 1  | 未来城    | 北辰区  | 1860 |
| 2  | 天津富力新城 | 静海区  | 1694 |
| 3  | 梧桐大道   | 武清区  | 1427 |
| 4  | 中海公园城  | 津南区  | 1232 |
| 5  | 中建壹方九里 | 武清区  | 1155 |
| 6  | 富力又一城  | 津南区  | 1145 |
| 7  | 鸿坤理想城  | 静海区  | 1090 |
| 8  | 金海云城   | 滨海新区 | 1015 |
| 9  | 新城悦隽央著 | 武清区  | 899  |
| 10 | 碧桂园云湖  | 武清区  | 879  |

## 2020年商品住宅销售金额排行榜

| 排名 | 项目名      | 区域   | 销售金额<br>(亿元) |
|----|----------|------|--------------|
| 1  | 未来城      | 北辰区  | 35.85        |
| 2  | 中信城市广场   | 河东区  | 28.92        |
| 3  | 和平翰林公馆   | 和平区  | 23.79        |
| 4  | 海河金茂府    | 河东区  | 23.02        |
| 5  | 融创南开宸院   | 南开区  | 21.85        |
| 6  | 绿城天津诚园   | 河西区  | 20.22        |
| 7  | 融创·梅江壹号院 | 西青区  | 19.49        |
| 8  | 中建壹方九里   | 武清区  | 19.33        |
| 9  | 万科滨海大都会  | 滨海新区 | 18.25        |
| 10 | 富力又一城    | 津南区  | 17.23        |

## 2020年商品住宅销售均价排行榜

| 排名 | 项目名     | 区域  | 销售均价<br>元/平米 |
|----|---------|-----|--------------|
| 1  | 天成和平里   | 和平区 | 63235        |
| 2  | 金地阅千峯   | 南开区 | 60185        |
| 3  | 正荣紫阙    | 南开区 | 58494        |
| 4  | 和平翰林公馆  | 和平区 | 57581        |
| 5  | 天房崇德园三期 | 南开区 | 55472        |
| 6  | 中核阅和平   | 和平区 | 55390        |
| 7  | 宾西路5号   | 河西区 | 52784        |
| 8  | 格调初晴    | 西青区 | 50047        |
| 9  | 海河金茂府   | 河东区 | 49704        |
| 10 | 金地平山印   | 河西区 | 49526        |

# 04

## 宅地市场

天津2020年**各类土地**成交额突破千亿，达**1017**亿元，其中**住宅用地**累计成交额**923**亿元；

2020年**住宅用地**共成交**113宗**，成交规划建面**1368**万 $\text{m}^2$ ，不及去年水平；

天津**住宅用地**成交均价**6742元/平方米**，基本与去年持平



### 土地市场 关键词



#### 量跌 价稳

2020年天津土地市场供需量**同比下跌**，成交楼面价**与去年持平**。

#### 滨海 聚焦

成交面积**715万 $\text{m}^2$** ，成交额**376亿元**，生态城出让**37宗地**，**9家房企**进入

#### 保持 理性

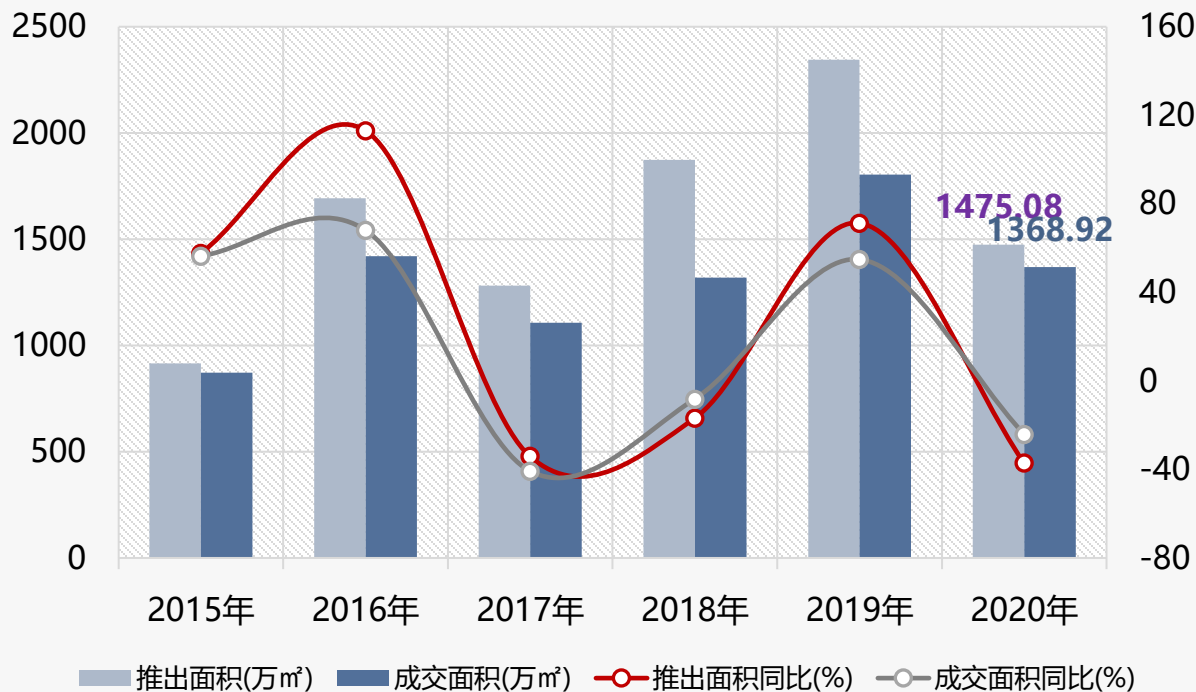
溢价率**4.10%**，**低溢价率**持续，企业拿地回归理性，精准拿地



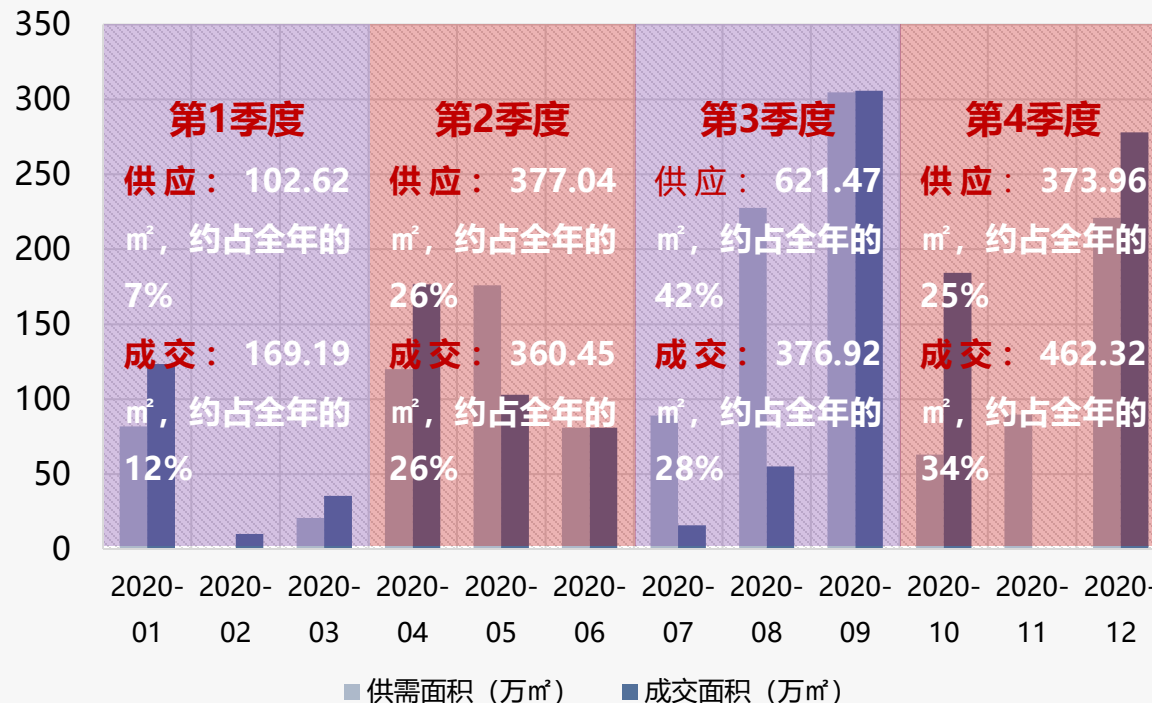
# 宅地供需：市场二季度后企稳回升，全年供需仍不及去年

- **推出面积**：2020年全年天津宅地推出面积1475.08万平方米，同比下跌37%；分季度来看1季度供应放量，约占全年的42%，其中9月供应面积达到最大值，为304.67万平方米
- **成交面积**：2020年全年天津宅地成交面积1368.92万平方米，同比下跌24%；分季度来看四季度成交达到最大值，约占全年的34%，其中12月成交出现显著“翘尾”，成交面积为277.98万平方米，为全年第二高值。

## 近几年天津宅地市场供需走势



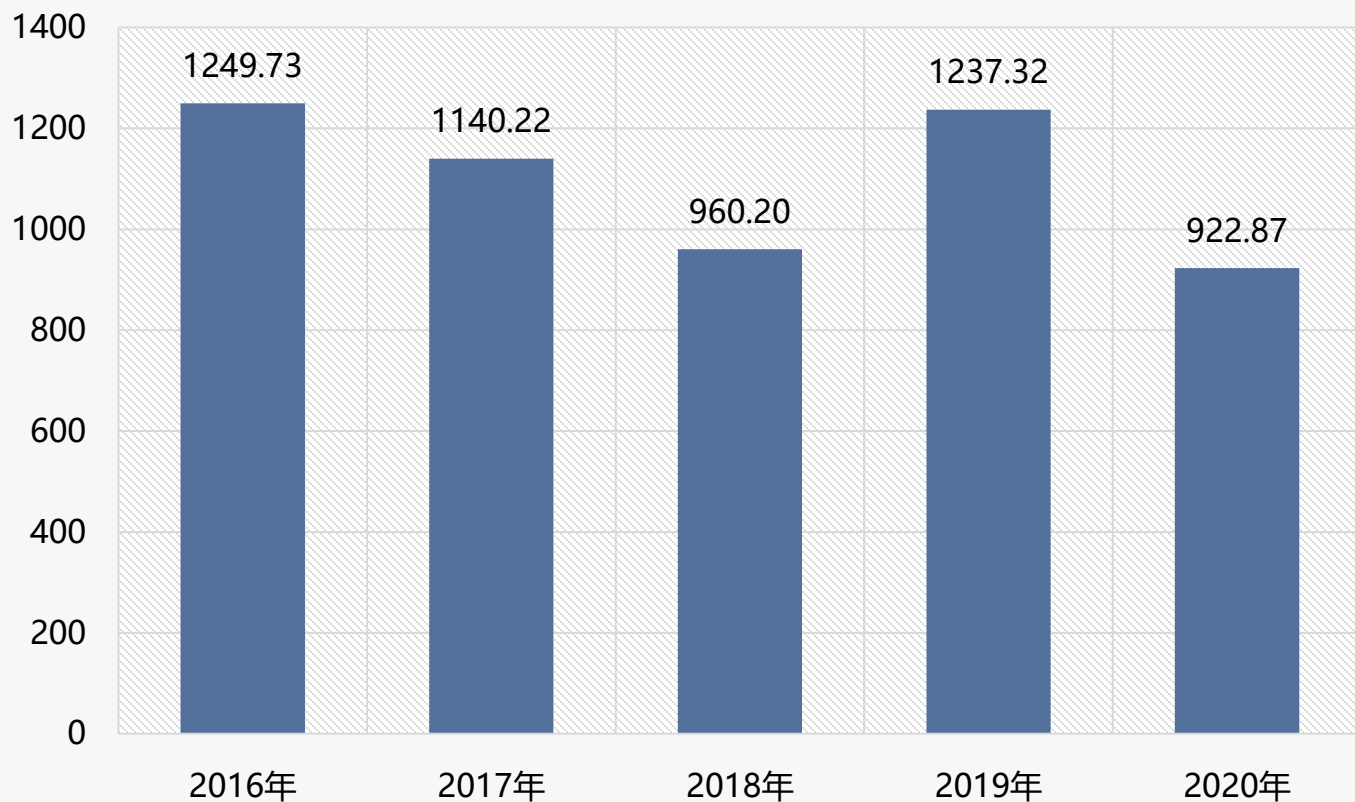
## 天津宅地市场2020年季（月）度供需面积



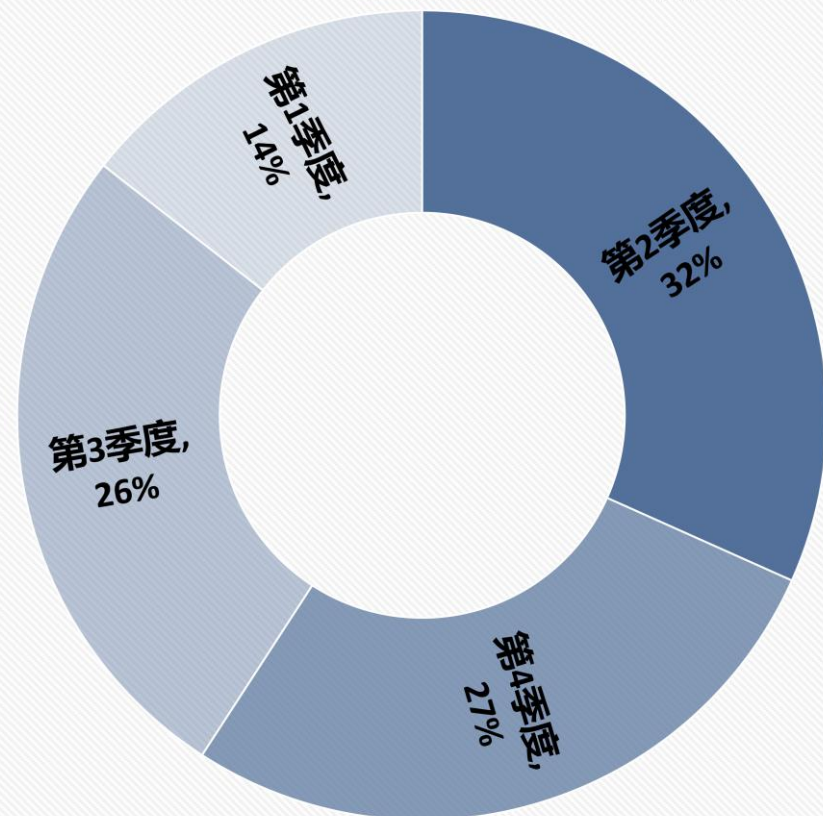
## 成交金额：923亿元，创近五年新低

- **成交金额：**2020年全年天津宅地成交金额923亿元，同比下跌25%，为近五年成交金额最低年份；分季度来看除一季度受疫情影响，成交金额较低外，其他各季度成交金额250亿元以上，占比均在25%以上，其中2季度成交金额最高，占比32%。

天津宅地市场近几年成交金额(亿元)



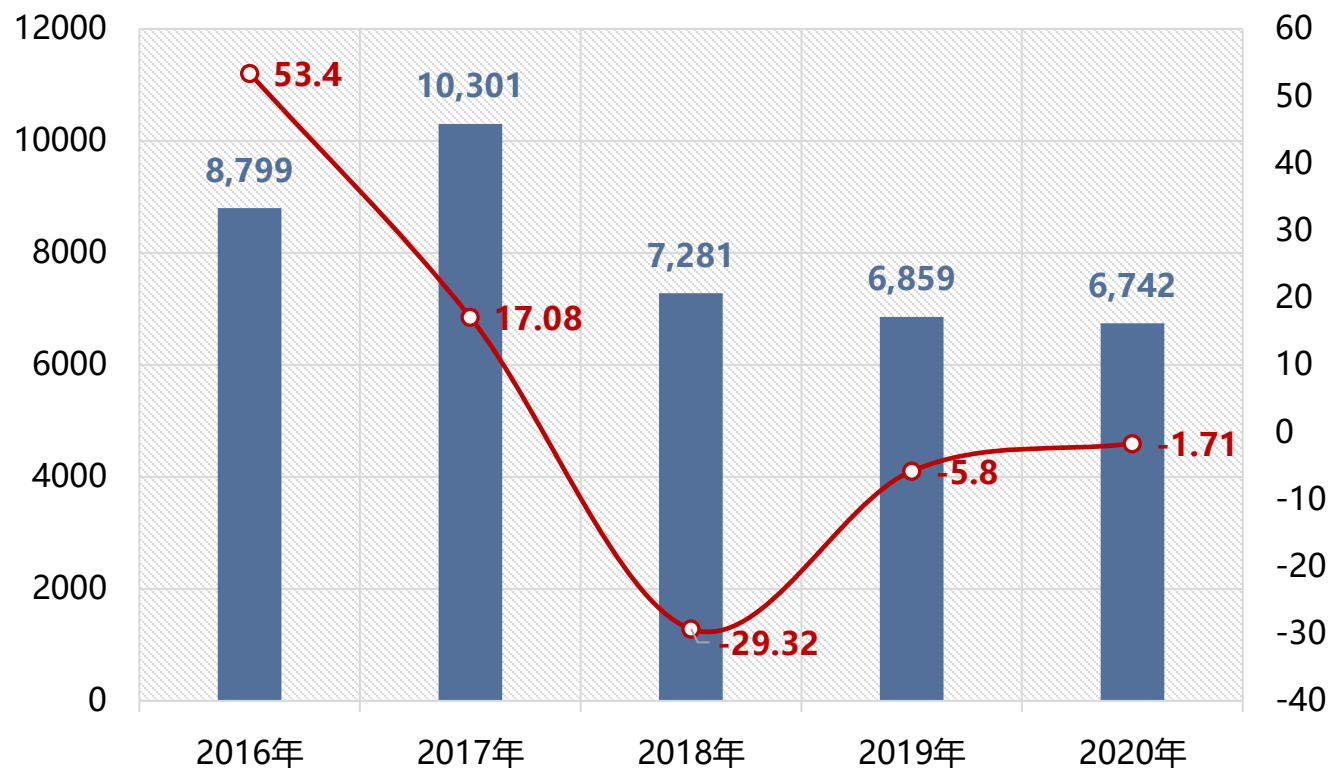
2020年天津宅地市场各季度出让金额占比



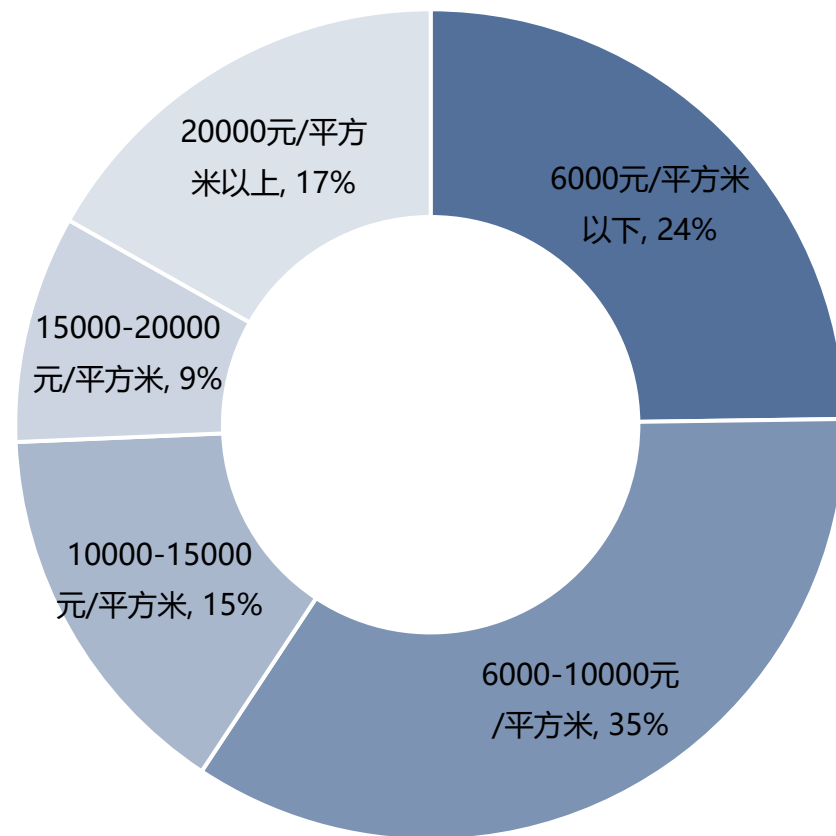
## 成交均价：6742元/平方米，基本与去年持平

- **成交均价：**楼面成交均价继续回落至6742元/平方米，同比跌幅1.7个百分点，基本与去年持平；
- 天津全年成交113宗宅地，其中中高价地块（10000元/平方米以上）有46宗，占比41%，中低价地块（6000-10000元/平方米）有39宗，占比35%，低价地块28宗，占比24%。

近几年天津宅地市场楼面成交价走势



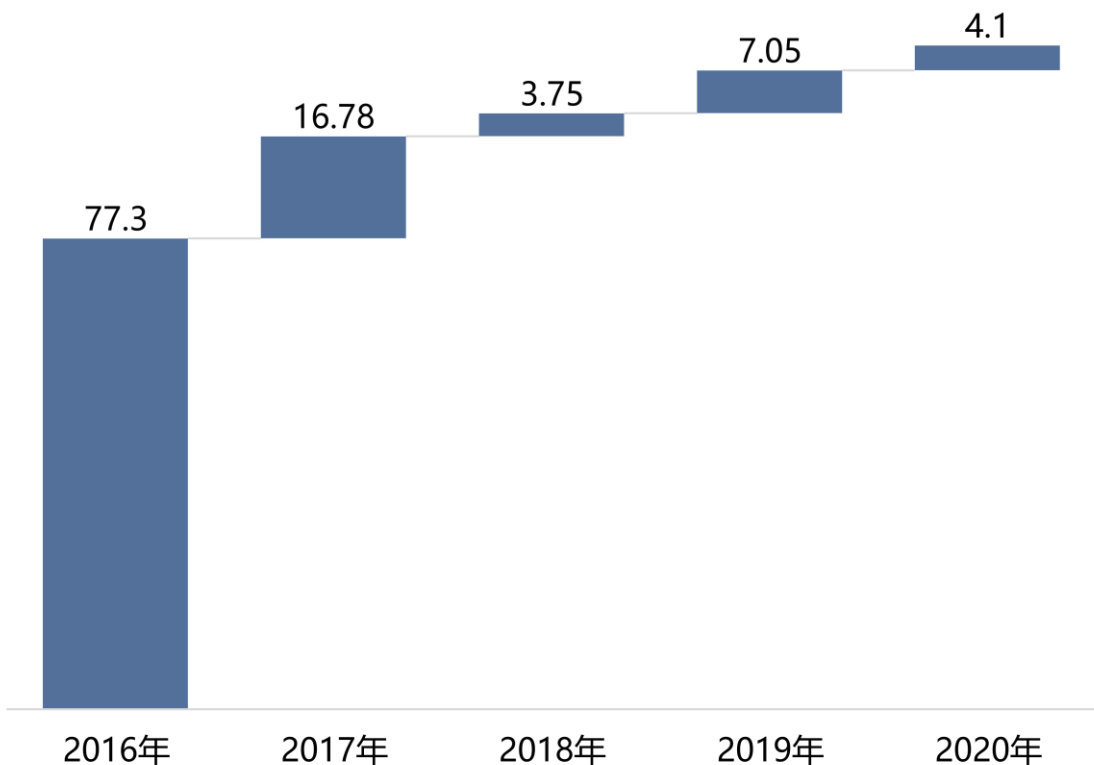
2020年天津宅地市场成交楼面均价段占比



## 平均溢价率：低溢价率阶段持续，黄金地段供地受追捧

- **平均溢价率：**4.1%，溢价29宗，核心地段地块溢价高，10宗地块溢价15%以上，其中新城武清地块溢价40%，自持租赁住房建筑面积0.35万平方米，万达静海两宗地块溢价超38%（津静（挂）2020-09/11号溢价38.5%，自持自持租赁住房建筑面积0.7万平方米，津静（挂）2020-10/12号溢价40%），华宇、鲁能河西两宗地块溢价24%左右，中交河西地块溢价18.18%，上海实业河东地块溢价18.22%等。

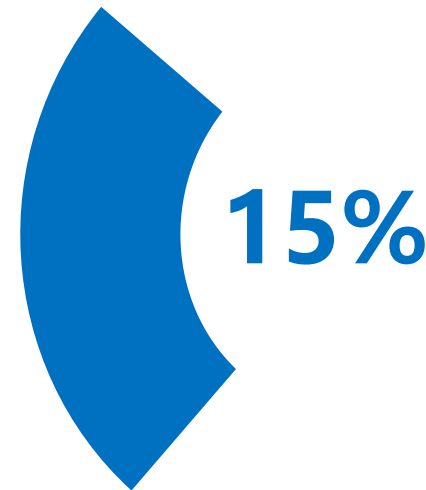
近几年天津宅地市场平均溢价率（%）



2020年溢价宗地占比



2020年变更交易宗地占比



2020年天津共推出123宗地，成交113宗，其中变更交易的有19宗，约占推出地块的15%，溢价成交29宗，约占总成交的26%，。

# 05

## 趋势展望

## 政策篇（天津）：市场持续恢复下政策短期难言放松，中长期坚持房住不炒，重点发展“滨城”，在人才引进、落户等政策上继续深化

- 在“三稳”、一城一策、精准调控背景下，地方政府因城施策实现三稳目标。11月27日，天津市第十一届委员会第九次全体会议通过《中共天津市委关于制定天津市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确提出：

### 促进住房消费健康发展，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度

- 在房住不炒的准基调下，结合天津十四五规划及未来的发展方向，天津的政策依然保持连续性、稳定性，我们对于天津的政策进行一些展望和预测：

#### 1.政策稳定性、连续性

- 8月10日，天津市人民政府印发了关于落实国务院《政府工作报告》重点工作任务分工的通知。提出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳实本市房地产市场一策”工作方案，因地制宜。精施策，确保完减国家价调控目标，进坛地产市平稳健康发展；
- 12月天津住建委表示天津不会取消或放开限购。

#### 2.“滨城”是发展重点

- 今年首次提出“滨城”概念，并从城市更新、建筑设计等多方面出台利好政策，补充城市功能，刺激建筑产品迭代创新。
- 同时值得期待的是，未来将探索实施京冀居民在滨海新区落户及购房新政，吸引京冀居民在滨海新区安家置业，这意味着滨海新区落户及购房政策或将进一步放宽，也为滨海新区的未来发展带来了无限的机会和可能。

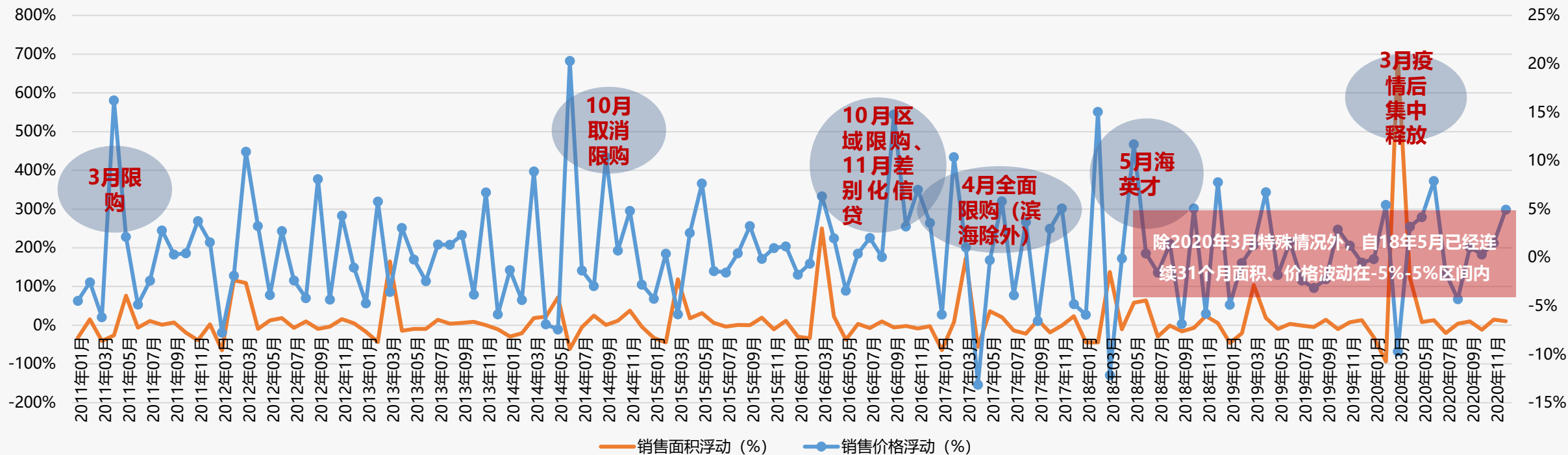
#### 3.人才引进、落户再升级

- 《建议》第49条专门提到“推动形成引才聚才新优势”。树立“天下才天津用”的理念，加大急需紧缺高层次创新人才的引进力度，完善“海河英才”相关政策及配套措施，提升人才公共服务水平；
- 2020年12月天津市人力资源和社会保障局副局长沈超在《公仆走进直播间》表示天津海河英才”计划或将升级。若政策落地，必将进一步放宽外地人购房、落户限制，为楼市带来利好；
- 这也意味着，未来，天津将会继续加大人才的引进力度。



# 住宅篇：市场整体稳定，波动幅度整体可控，量价走势稳定

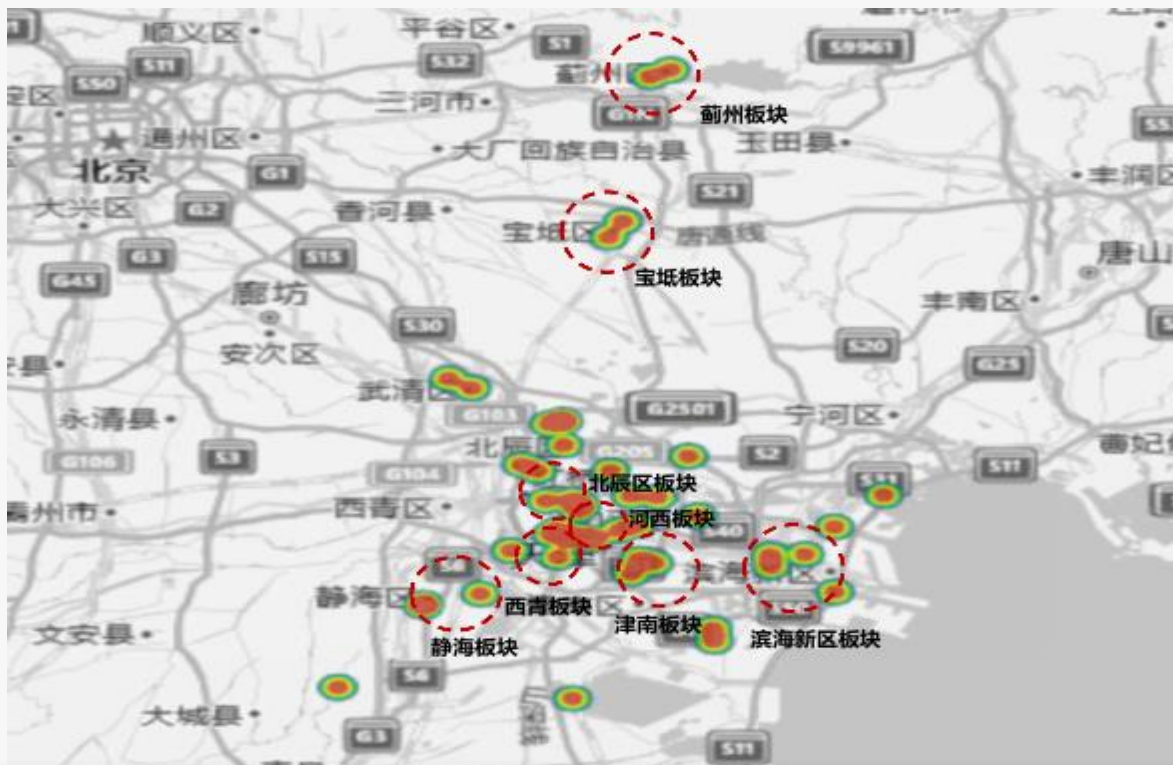
## 2011年至今天津住宅销售面积、销售价格走势



从成交量上来看，过去三四年新房成交连年超过1000万平米，库存更是突破2000万平米，市场仍属于透支恢复期，未来新房需求将缓慢回归，整体市场或处于“见顶”趋势，即总量基本稳定的状态；从成交价来看，不论是放宽备案价格，还是规范项目优惠促销活动的价格指导、整治项目销售中的渠道乱象，都是稳房价的深化手段，价格不能暴涨亦不能大跌，大概率将横盘一段时间。2020年年末12月住宅市场翘尾收场，成交量为年内之最，成交价格更是达到近几年的新高，但仍然在-5%-5%波动区间内。预计未来一段时间，天津楼市整体稳定，波动幅度整体可控。

# 土地篇：房地产市场调控政策整体仍将保持连续性和稳定性，行业基调保持一致性，未来中央将更加重视防范化解金融风险

图：2020年全市住宅土地成交热力分布图



图：2021年1月重点地块挂牌一览表

|        |                                                       |
|--------|-------------------------------------------------------|
| 01月14号 | ➤ 津蓟（挂）2020-001号/区域：蓟州区/规划建筑面积：5.30万平方米/出让金额：2.238亿元  |
| 2宗     | ➤ 津蓟（挂）2020-002号/区域：蓟州区/规划建筑面积：5.33万平方米/出让金额：2.251亿元  |
| 01月20号 | ➤ 津红纪（挂）2020-021号/区域：红桥区/规划建筑面积：11.71万平方米/出让金额15.00亿元 |
| 1宗     |                                                       |
| 01月21号 | ➤ 津东大（挂）2020-022号/区域：河东区/规划建筑面积：11.90万平方米/出让金额21.30亿元 |
| 1宗     |                                                       |
| 01月27号 | ➤ 津南南（挂）2020-023号/区域：南开区/规划建筑面积：5.21万平方米/出让金额9.00亿元   |
| 1宗     |                                                       |
| 01月28号 | ➤ 津南（挂）2020-10号/区域：津南区/规划建筑面积：21.51万平方米/出让金额9.00亿元    |
| 1宗     |                                                       |

2020年土地共成交113宗，出让和成交50%以上集中在滨海新区，市区土地依然稀缺。2020年底，天津“第十四个五年规划和2035年远景目标建议”中首次提出“滨城”概念，2020年大量成交的土地为“滨城”的发展夯实基础，政府将推进住房政策向滨海新区倾斜，更加注重满足合理刚性、改善型居住需求，促进住房消费健康发展。2021年市内六区打破河西集中供应局面，其他区域如：南开、红桥预计会有土地陆续入市，缓解市区资源稀缺，环城及远郊热门板块，热度持续，“滨城”将是楼市发展的新热点。



The background of the slide is a light gray. It features a central design consisting of two concentric circles. The inner circle is a solid dark blue, while the outer circle is a thin light gray line. Eight dark blue dots are placed at regular intervals along the outer gray circle. Additionally, a horizontal line passes through the center of the circles, with several dark blue dots of varying sizes scattered along it on both sides of the central circle.

谢谢  
THANK YOU